

Artículo 51 bis 6.

miembros, participen como accionistas, administradores, gerentes, apoderados o comisarios, puesto que obviamente se beneficiarían.

Por lo que hace a la segunda fracción, es evidente que aquella persona física o moral que haya sido beneficiada con la asignación de financiamientos y no haya cumplido con cualesquiera de las condiciones del contrato respectivo, o bien de cualesquiera de los numerales de las Reglas para las Subastas de Financiamientos para la Construcción de Conjuntos Habitacionales, difícilmente podrá cumplir si se le asignan nuevos recursos.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Artículo 51 bis 5. La adjudicación del financiamiento obligará al instituto y a la persona en quien la misma recaiga, a formalizar el documento relativo dentro de los veinte días hábiles siguientes al de la adjudicación.

Si el interesado no firmare el contrato por causas no imputables al instituto, perderá en favor del propio instituto la garantía que hubiere otorgado, el cual podrá, sin necesidad de un nuevo procedimiento, adjudicar el financiamiento al segundo participante en la subasta respectiva, en los términos de su propuesta y así sucesivamente.

Comentario: El comentario de este precepto cabe en el sentido de determinar que si el postor que hubiese resultado beneficiado con la asignación del financiamiento solicitado, después de los veinte días que la ley establece, así como de los plazos y formalidades que se contienen en el numeral 3 de las reglas a que se someterán las subastas, de 20 de octubre de 1992, no formaliza el contrato respectivo, se presume que renuncia a la subasta y, en consecuencia, pierde tanto la garantía otorgada en favor del instituto, quedando como prerrogativa de éste el adjudicar, en orden de prelación, el financiamiento al participante subsecuente en la subasta que corresponda en los términos de la propuesta que haya realizado.

Lo antes indicado se explica con base en la teoría general de las obligaciones, particularmente de los contratos, toda vez que si establecido un plazo la parte obligada no cumple, se derivan penas convencionales como consecuencia del incumplimiento y la falta de perfeccionamiento del instrumento jurídico, tales como la pérdida de la o las garantías dadas, así como la resolución de asignar el financiamiento a persona distinta.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Artículo 51 bis 6. Los contratistas de obras financiadas por el instituto responderán ante los adquirentes de los defectos que resultaren en las mismas,

de los vicios ocultos y de cualesquiera otra responsabilidad en que hubieren incurrido, en los términos de las disposiciones aplicables.

Comentario: A partir de las reformas de 1992 a este artículo, se determinó que al momento de otorgar el financiamiento a una persona moral o física, esto es a un contratista o postor, el instituto se desvincula de cualquier tipo de responsabilidad, bien sea durante la construcción de los inmuebles o una vez adquiridos por los derechohabientes.

El artículo en comentario alude al segundo tipo de responsabilidad de los contratistas de obras financiadas por el instituto; dicha responsabilidad adquiere sustento en la cláusula 13, inciso *b*, del contrato tipo que se signa para el otorgamiento de los financiamientos a los postores, y que dispone: será responsable el contratista ante los adquirentes de los defectos de construcción, vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad que se derive de la ejecución de las obras.

El primero de los supuestos, responsabilidad en el proceso de ejecución de la obra por parte del postor, se rige por lo dispuesto en el numeral 3.3 de la regla 3 a que se someterán las subastas de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales (20 de octubre de 1993), que puntualiza lo relativo a los contratos; así, se establece lo siguiente: El postor tendrá la obligación de entregar al Infonavit, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la fecha en que haya recibido del instituto el ejemplar del contrato citado en el segundo párrafo del punto anterior, el proyecto ejecutivo así como una póliza de un seguro de daños a favor del Infonavit que cubra, entre otros, los siniestros de incendio, terremoto, explosión, derrumbe e inundación. Dicho seguro deberá estar vigente hasta que se pague totalmente el financiamiento y su cancelación deberá estar condicionada a la autorización previa del instituto.

Para los efectos de reclamos directos de los adquirentes de viviendas financiadas por el instituto por vicios o defectos en las construcciones, los mecanismos con que se cuenta son dos, básicamente, a saber: 1) el Convenio de Cooperación que celebraron la Profeco y el Infonavit para el desarrollo de las quejas en contra de dichos constructores, y 2) la Ley Federal de Protección al Consumidor en todo lo que no disponga dicho convenio.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Artículo 52. *En los casos de inconformidad de las empresas, de los trabajadores o sus beneficiarios sobre la inscripción en el instituto, derecho a créditos, cuantía de aportaciones y de descuentos, así como sobre cualquier acto del instituto que lesione derechos de los trabajadores inscritos, de sus beneficiarios o de los patronos, se podrá promover ante el propio instituto un recurso de inconformidad.*